

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	1 K 31/22
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude Ulmer Straße 69, 86660 Tapfheim
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Tapfheim, Flurstück 172/1
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Tapfheim Blatt 2261
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungstichtag:	09. Januar 2023
Verkehrswert:	280.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE.....	3
2.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2.1	Fragen des Gerichts.....	5
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1	Lagebeschreibung.....	6
3.1.1	Überörtliche Lage	6
3.1.2	Innerörtliche Lage.....	6
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	7
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	7
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	7
3.2.4	Bauordnungsrecht	7
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3.2.6	Mietverträge.....	7
3.2.7	Denkmalschutz	7
3.2.8	Energieeffizienz	7
3.3	Grundstücksbeschreibung	8
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	8
3.3.2	Erschließung.....	8
3.3.3	Entwicklungszustand	8
3.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	8
3.3.5	Überschwemmungsgefährdung.....	8
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	9
4.1	Gebäudefeatures.....	9
4.2	Ausstattungsmerkmale.....	10
4.3	Aufteilung	10
4.4	Flächenangaben	10
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	11
5.	WERTERMITTLUNG	12
5.1	Bodenwertermittlung	13
5.2	Sachwertverfahren	14
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	14
5.2.2	Grundstückssachwert.....	16
5.3	Ertragswertverfahren.....	17
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	17
5.3.2	Grundstücksertragswert	19
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	20
5.6	Zubehörbewertung	21
6.	VERKEHRSWERT	22
7.	ANLAGEN	23
7.1	Übersichtskarte	23
7.2	Stadtplan	24
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25
7.4	Grundriss.....	26
7.4.1	Erdgeschoss.....	26
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	27
7.6	Wohnflächenzusammenstellung	28
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 09.02.2023.....	29

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude in Tapfheim
Wertermittlungstichtag	09. Februar 2023
Qualitätstichtag	09. Februar 2023
Ortstermin	09. Februar 2023
Baujahr	ca. 1950
Bewertungsrelevantes Baujahr	1988
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 140 qm
Grundstückssachwert	311.592 €
Grundstücksertragswert	297.869 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
Verkehrswert	280.000 €

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 23.01.2023• Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries, Stand 01.01.2022• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.01.2023• Auskunft der Gemeindeverwaltung Tapfheim vom 23.01.2023• Bauantrag "Umbau des Wohn- und Geschäftshauses" mit Baubeschreibung, Grundrissen und Baugenehmigung vom 18.07.1975• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries• Auskünfte beim Ortstermin• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Ökologische Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries eingetragen.
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude ist nicht vermietet.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Tapfheim
Einwohnerzahl	ca. 4.000 Einwohner
Bundesstraßen	unmittelbar an der Bundesstraße B 16 gelegen
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 40 km Entfernung Auffahrt zur BAB 8 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen a.d. Brenz in ca. 45 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 130 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Tapfheim ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 10 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Donauwörth ca. 10 km entfernt Augsburg ca. 55 km entfernt München ca. 115 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grundschule in Tapfheim, weiterführende Schulen in Donauwörth, Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München, Allgemein- und Fachärzte in Tapfheim und Donauwörth, Krankenhaus in Donauwörth, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Tapfheim vorhanden.
Umgebungsbebauung	dörfliche Mischbebauung
Immissionen	Mit Lärmimmissionen durch die Bundesstraße B 16 muss gerechnet werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
7	Wohnungsrecht - bedingt - für [...]
8	Rückkaufassungsvormerkung für [...]
9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 7 und 8

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

Sonstige Satzungen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 18.07.1975 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Tapfheim erhoben und bezahlt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, der als Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" kartiert ist.

3.2.8 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 16 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 318 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Ulmer Straße" als Bundesstraße B 16 mit lebhaftem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

3.3.5 Überschwemmungsgefährdung

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

Die Gemeinde hat ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement erstellt.

<https://speicher.tapfheim.de/ablage/sturzflut/anlage-5219-n100-tapfheim.pdf>

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Die Wohnfläche wurde mit einem einfachen Aufmaß ermittelt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus in Grenzbauweise, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert, Eingeschossiges Nebengebäude
Baujahr	ca. 1950 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierung	ca. 1975 - Umbau des Wohn- und Geschäftshauses ca. 1980er Jahre - teilweise Einbau von Kunststofffenstern ca. 1991 - Einbau Gaszentralheizung ca. 2017 - Umbau Bad ca. 2018 - Erneuerung Dacheindeckung, einschl. Dämmung ca. 2020 - Durchbruch zwischen Wohnraum und Küche (Angaben des Eigentümers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1988

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massiv- oder Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Metallgeländer Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststoff- oder Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Aluminiumfenster als Schwingflügel Fenster (unterschiedliche Einbauzeitpunkte), teilweise Rollläden mit Gurtzug, Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Metalltürelement mit Glaseinsätzen in Einfachverglasung Innentüren als lackierte oder furnierte Standardtüren in Holzzargen

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Überdachung als Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Kunststoffplatten
Besondere Bauteile	Gaube
Stellplätze/Garagen	in Nebengebäude, Massivbauweise, Satteldach

4.2 Ausstattungsmkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Verkleidung, teilweise mit Einbauleuchten
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen und Dunstabzugshaube
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Elektroverteilung wurde erneuert, Hausanschluss über Dachständer

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Waschküche, Flur
Dachgeschoss	5 Zimmer, davon 2 Zimmer als gefangene Räume, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Heizraum

4.4 Flächenangaben

	Die Wohnfläche wurde durch ein einfaches Aufmaß, die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 140 qm
Bruttogrundfläche	rd. 290 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende Instandhaltungsrückstände festgestellt:

- | | |
|----------------|---|
| Erdgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Waschküche, Feuchtigkeitsspuren an der Decke |
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Die Waschküche wurde mit einem Schwimmbecken überbaut, nach Auskunft des Eigentümers ist die Abdichtung defekt, vermutlich ist der Rückbau erforderlich.• Balkon, Balkongeländer fehlt, Balkonkante mit Ausbrüchen |
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1991. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.• kleinere Putzabplatzungen an den Außenwänden |

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Instandhaltungsrückstände wird auf 30.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Instandhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Instandhaltungsrückstände am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im Prinzip für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken das am besten geeignete Verfahren, vorausgesetzt es liegt eine ausreichend große Anzahl von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit der wertbestimmenden Merkmale vor.

Ertragswertverfahren

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht, kommt in vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in erster Linie für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet, da diese Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt werden. Diese Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baukosten oder Vergleichspreisen bewertet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **133 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 318 qm
- Lage an der Bundesstraße B 16

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **140 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	140 €/qm
Grundstücksgröße	318 qm
Bodenwert absolut gerundet	44.520 €

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
+	Besondere Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Doppelhaushälften

Typ 2.21 Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	825 €/qm BGF
Standardstufe 3	945 €/qm BGF

Typ 2.01 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	685 €/qm BGF
Standardstufe 3	785 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. Standardstufe: i.M. rd. 2,7

gewogener Grundflächenpreis	880 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 71,7 Prozent.

Baupreisindex	1,717
---------------	-------

Bruttogrundfläche Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 290 qm
-------------------	------------

Bauliche Außenanlagen Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse
- Überdachung als Holzkonstruktion

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	6%
-----------------------	----

Alterswertminderung Die auf der Grundlage der NHK 2010 mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung).

Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: rd. 70 Jahre
 wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rd. 35 Jahre

Alterswertminderungsfaktor	0,5
----------------------------	-----

Besondere Bauteile Die, in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, werthaltigen besonderen Bauteile werden über pauschale Zeitwertzuschläge erfasst.

besondere Bauteile	Zeitwert
Gaube	5.000 €

Zeitwert Nebengebäude Der Zeitwert des Nebengebäudes mit Garage wird pauschal auf 15.000 € geschätzt.

Zeitwert Nebengebäude	15.000 €
-----------------------	----------

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Sachwertfaktoren ab. Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 sachgerecht.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,05
---	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 2.21 / 2.01		880 €
x	Baupreisindex	1,717	631 €
=	Normalherstellungskosten		1.511 €
x	Bruttogrundfläche		290 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		438.178 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	6,00%	26.291 €
=	Zwischenwert		464.469 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,50	232.235 €
=	Zwischenwert		232.235 €
+	Besondere Bauteile / pauschal		5.000 €
+	Zeitwert Nebengebäude		15.000 €
=	Gebäudesachwert		252.235 €
+	Bodenwert		44.520 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		296.755 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,05
=	marktangepasster Verfahrenswert		311.592 €

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag	Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.		
Beschaffenhheitsfaktoren des Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilien-Wohnhaus, ca. 140 qm Wohnfläche • Zentralheizung • Bad/WC in mittlerer Ausstattung • Nebengebäude mit Garage 		
Marktüblicher Mietansatz	Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Ansatz von 950 €/Monat einschließlich Nebengebäude für marktüblich erzielbar.		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Rohertrag</td> <td style="text-align: right;">rd. 11.400 €/Jahr</td> </tr> </table>	Rohertrag	rd. 11.400 €/Jahr
Rohertrag	rd. 11.400 €/Jahr		
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.</p> <p>Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.</p>		
Verwaltungskosten	<p>Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.</p> <p>In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 312 € je Wohngebäude</p>		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Verwaltungskosten</td> <td style="text-align: right;">rd. 312 €/Jahr</td> </tr> </table>	Verwaltungskosten	rd. 312 €/Jahr
Verwaltungskosten	rd. 312 €/Jahr		

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 12,20 €/qm Wohnfläche/Jahr
92 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 1.800 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 228 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.340 €/Jahr
------------------------	------------------

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze.

IVD-Liegenschaftszinssätze Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2022). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser, wird in einer Spannweite von 1,0 – 3,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,0 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 35 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	29,409
---------------	--------

Bodenwertverzinsung Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	445 €
---	-------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	11.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.340 €
=	Reinertrag	9.060 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	445 €
=	Gebäudereinertrag	8.615 €
x	Barwertfaktor	29,409
=	Gebäudeertragswert	253.349 €
+	Bodenwert	44.520 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	297.869 €

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Instandhaltungsrückstände Der Werteinfluss durch die Instandhaltungsrückstände wird pauschal auf 30.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Zusammenfassung	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	30.000 €
------------------------	--	----------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	311.592 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	297.869 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	281.592 €
Grundstücksertragswert	267.869 €

Der Grundstücksertragswert liegt in der Größenordnung des Grundstückssachwerts und bestätigt das Ergebnis.

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	280.000 €
------------------------------	------------------

5.6 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Wohnraum: stückholzbefuerter Einzelofen (s. Foto 8)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
200 €

Erdgeschoss, Küche: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube vorhanden. (s. Foto 7)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
500 €

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Ulmer Straße 69 in 86660 Tapfheim am Wertermittlungstichtag 09. Februar 2023 geschätzt auf

280.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

22 Seiten = 38.547 Zeichen (aufgerundet auf 39.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Augsburg, den 03. April 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

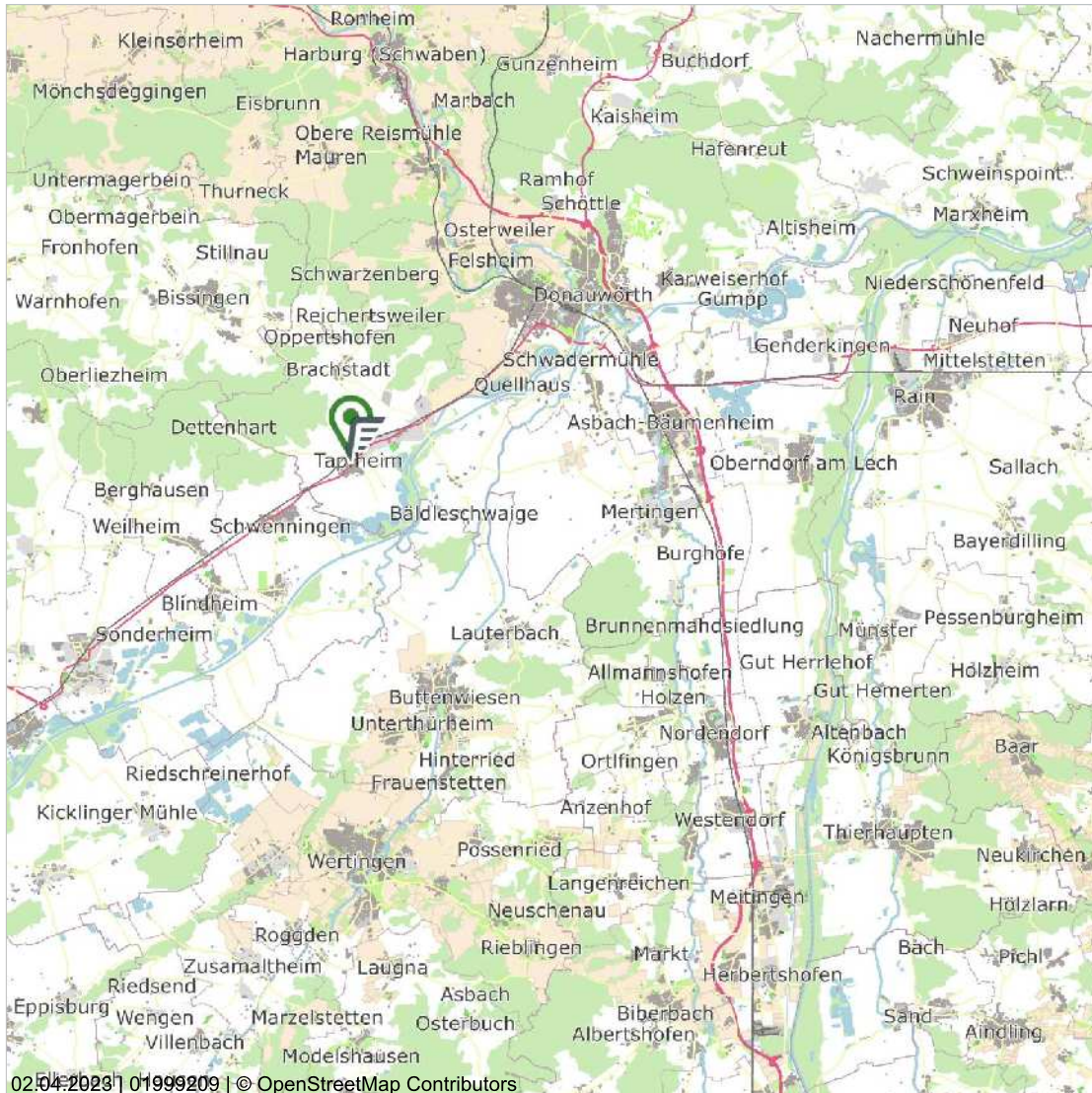
² § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86660 Tapfheim, Ulmer Str. 69



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

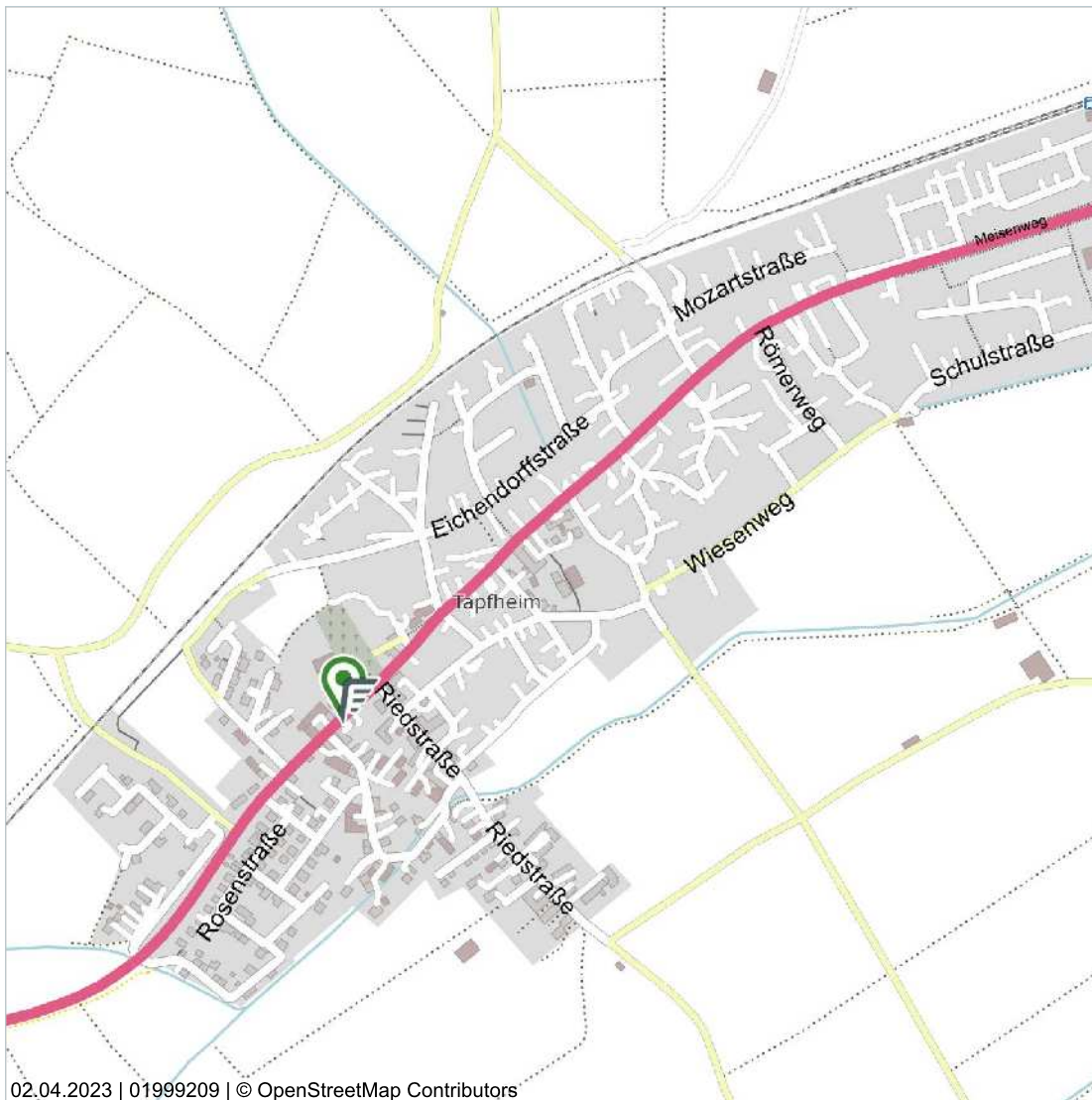
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86660 Tapfheim, Ulmer Str. 69



02.04.2023 | 01999209 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

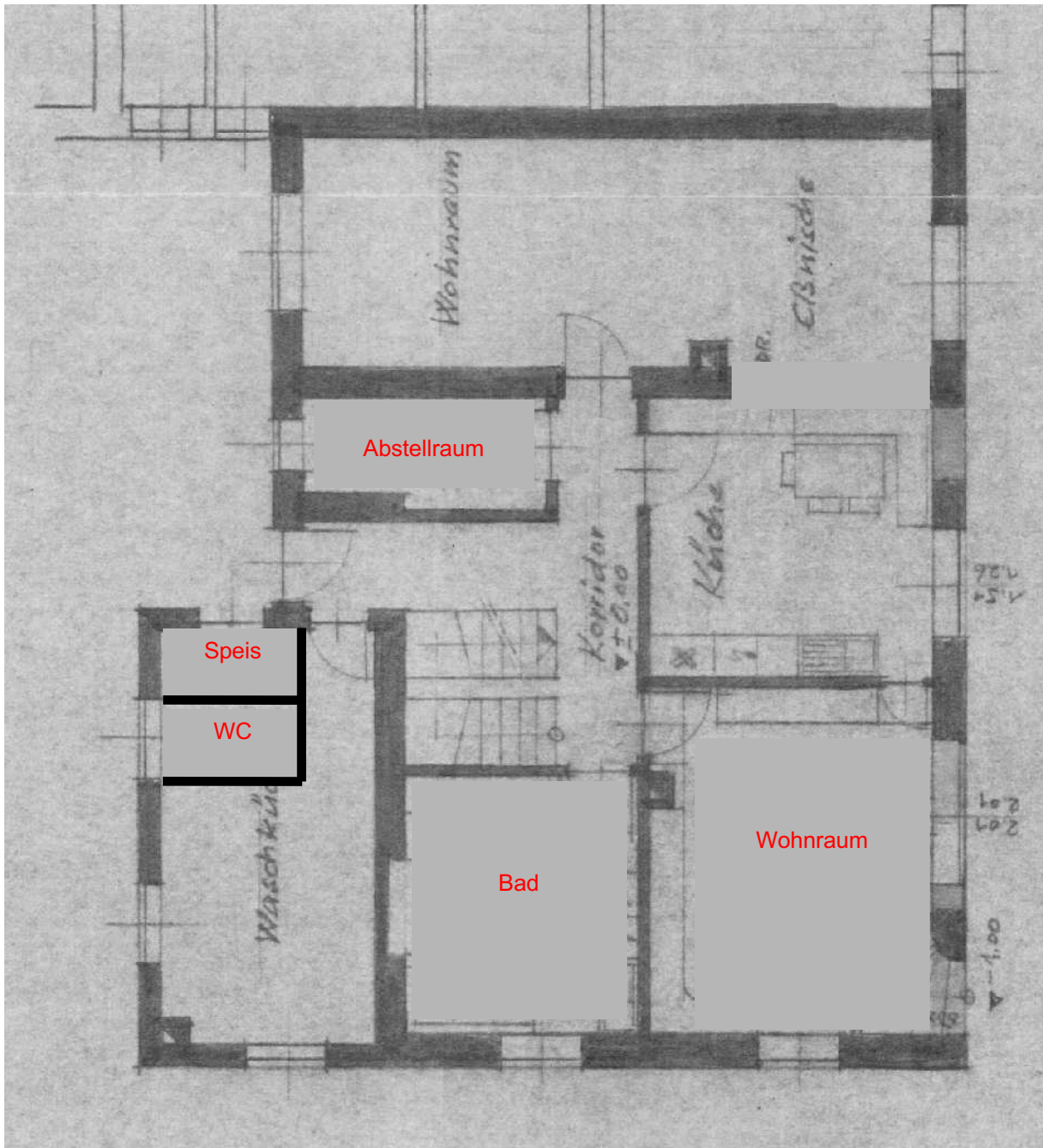
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.4 Grundriss

7.4.1 Erdgeschoss

Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch und ohne Maßstab.



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Kellergeschoss	+	0,000	0,000	ca. 30,00
Erdgeschoss	+	0,000	0,000	ca. 130,00
Dachgeschoss	+	0,000	0,000	ca. 130,00
Summe	=			ca. 290,00

7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden durch ein einfaches örtliches Aufmaß ermittelt.

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
EG	Küche	+	3,900	3,980	15,52	15,52
EG	Wohnen	+	3,170	8,590	27,23	
EG		-	0,440	0,450	-0,20	27,03
EG	Flur	+	1,670	5,030	8,40	
EG		+	0,990	1,440	1,43	
EG		-	0,090	2,230	-0,20	
EG		+	1,000	0,410	0,41	10,04
EG	Schlafen	+	3,970	4,680	18,58	
EG		-	0,400	1,550	-0,62	17,96
EG	Bad	+	3,550	2,890	10,26	10,26
EG	Windfang	+	3,560	1,010	3,60	3,60
EG	Speis	+	1,200	2,040	2,45	2,45
EG	WC	+	0,950	2,000	1,90	1,90
EG	Waschküche	+	3,330	3,000	9,99	
EG		-	0,520	0,310	-0,16	9,83
Wohnfläche Erdgeschoss		=				98,58
Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
DG	Zimmer	+	4,010	3,710	14,88	
DG		+	2,250	1,530	3,44	
DG		+	0,420	1,210	0,51	18,83
DG	Treppenhaus	+	2,150	1,600	3,44	3,44
DG	Flur	+	1,080	2,790	3,01	3,01
DG	Zimmer	+	2,820	3,240	9,14	9,14
DG	Wohnen	+	3,410	5,070	17,29	17,29
DG	Zimmer	+	2,220	3,450	7,66	7,66
DG	Schlafen	+	2,920	3,590	10,48	10,48
Wohnfläche Dachgeschoss		=				69,85
Zusammenfassung						
			Erdgeschoss			69,85
			Dachgeschoss			69,85
			Summe Wohnfläche			139,70

7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 09.02.2023



Foto 1 Straßenansicht von Norden



Foto 2 Ansicht von Süd-Westen, Terrasse



Foto 3 Ansicht von Süden, Waschküche mit Überbauung (Schwimmbecken)



Foto 4 Ansicht von Osten, Waschküche mit Überbauung (Schwimmbecken)



Foto 5 Nebengebäude mit Garage



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 7 Erdgeschoss - Küche



Foto 8 Erdgeschoss - stückholzbefuerter Einzelofen



Foto 9 Erdgeschoss - Bad



Foto 10 Erdgeschoss - WC



Foto 11 Erdgeschoss - Abstellraum (ehemaliges Bad)



Foto 12 Erdgeschoss - Waschküche



Foto 13 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 14 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 15 Dachgeschoss - Schwimmbecken oberhalb der Waschküche



Foto 16 Spitzboden



Foto 17 Kellergeschoss - Heizraum



Foto 18 Nebengebäude - Abstellraum